



芴城之变

提升 历史街区



改造 背街小巷

实施 “门前三包”



整治 农贸市场

优化 公共交通



提升城市品质 芴城

遇见幸福

看力度

老旧小区改造规模全市首位

近年来,芴城区不断加大老旧小区改造力度,2018年至2020年累计涉及613栋房屋,2.3万户居民,改造规模位居全市首位。2021年,芴城区计划分2批进行老旧小区改造,将所有2000年以前建成、符合改造条件的小区纳入改造范围。第一批涉及38个小区约1.5万户居民,总投资3.2亿元,计划8月开工,年底前完工。第二批路勘小区181个,涉及居民17539户,目前正在研究改造小区清单,计划年底前开工,明年上半年完工。

近年来,芴城区不断扩大老旧小区改造规模、提高老旧小区改造标准,探索城市更新的路子,提升城市品质。

政府引导 群众参与

芴城区老旧小区整治项目做足前期“功课”,在老旧小区改造工程实施前进行实地踏勘和调研,瞄准群众需求,有针对性地设计老旧小区改造“清单”,将居民反映问题比较多的基础类项目设为必改内容。为确保改造质量,每个小区还推选业主代表,与监理公司一起对项目实施过程进行全程监管,确保施工中全时段参与、全过程监管,将老旧小区改造工程建成群众心中的“阳光工程”“满意工程”。

创新模式 提高质量

为解决老旧小区改造项目点多面广、不易统筹管理等问题,我区老旧小区改造创新改造模式,按照政府统筹谋划,区直单位牵头推进,区属国企实施改造,街道社区组织协调并落实管理的模式推动改造工作。项目采用EPC模式,由中标企业统一设计、施工,有效地化解以往老旧小区改造设计变更更多、衔接节点多等问题,提高改造质量。同时坚持“以人为本共同缔造”的理念,按照基础、完善、提升类型来整治小区。

速度 解码

成片改造 注重特色

推行集散为整,多区合一,规整零散小区,统一设计,成片改造。重点改造小区雨污管网,建设雨水花园下凹绿地蓄水净水;结合绿化设置车位,既保留花草树木又缓解停车难题;打造公共活动空间,增设阳光房,创造休闲娱乐环境。同时深化“两违”治理,开展店招整治,推进垃圾分类工作,提高环境宜居性。开展智慧小区试点,通过新式的终端设备与呼叫中心、数据中心互相连接,搭建智慧化平台。

健全机制 建管并重

积极探索建管合一的模式,实现长效管理。改造中,提前对接物业公司介入,以管理的视角来指导建设,提出合理建议并加以落实。改造后,根据小区实际选择合适的管理模式,包括引入专业化物业管理、小区自治管理等,建立健全小区排水、管养、环境卫生、公共秩序维护等管理制度,保障整治提升成果。芴城区红旗新村小区改造后采取“社区居委会监督+小区服务中心承包+业主自治”的管理模式,得到小区居民的普遍认可。

看温度

红色物业为小区注入幸福感

“党群连心亭”成了居民日常“打卡地”;居民有纠纷,就由社区“大家长”出面开个“茶话会”;“一站式便民驿站”里共享缝纫机、免费理发应有尽有……漳州市芴城区芴江物业的进驻让老旧小区更显温度。

业刚进驻时,小区居民为了一平方米3毛钱的物业费扯皮不断,随着小区环境变好,服务跟上,大家缴费热情才渐渐提高,甚至还有居民自发送来锦旗。

同时,物业入驻后,除了公司自身设立党支部外,还在小区建立包括退役军人、教师、离退休干部在内的社区党支部。支部成立以来,在环境卫生整治、绿化等方面发挥监督与服务作用,推动物业服务融入城市基层社区治理。

除了外部改造外,芴江物业重在解决老百姓的内在需求。通过改造,一些小区增设了幸福食堂。“以前在家里一日三餐买菜做饭,现在幸福食堂每天供应3元到10元多档套餐,60岁以上老人还有优惠,菜式多样还不浪费。”60岁的人民新村居民黄美云笑称,幸福食堂的到来将他和爱人从厨房里“解放”出来。

然而基础设施改造提升后,新的问题接踵而至。由于缺少后续维护,井盖管网再遭破坏,修缮好的绿地成了菜地,被清理的废弃物也很快就卷土重来。

“归根结底在于我们只考虑硬件提升,忽视了后续管理。”小区所在的通北街道党工委书记洪曼祺说。由于改造投入大、居民矛盾多,过去包括金源新村在内的许多老旧小区都是民营物业公司不愿接手的“烫手山芋”。

一面是如火如荼改造重建,一面却因为小区“缺管失管”导致成果付诸东流,“注水”和“排水”并存的难题也折射出当前部分老旧小区的尴尬现实。

为解决老旧小区改造提升后的管理问题,芴城区专门成立区属国有企业芴江物业进行接管。2020年7月,物业开始以“先服务,后买单”的形式进驻金源新村。

芴江物业总经理黄志清说,物

业刚进驻时,小区居民为了一平方米3毛钱的物业费扯皮不断,随着小区环境变好,服务跟上,大家缴费热情才渐渐提高,甚至还有居民自发送来锦旗。

